

●○○ 第204回あすか倶楽部 定例会 ●○○

テーマ：シェアリングエコノミー「民泊」の実態

～住宅宿泊事業法施行の今を徹底レポート～

講師：マンション管理研究会 マンション管理士 飯田 勝啓 氏

日時：2018年7月21日（土）14：00～17：00

場所：トヨタ自動車池袋ビル 6階604会議室

講師紹介：・クレジット会社海外勤務時に9.11テロに遭遇。帰国困難者対象にクレジットカードの即日発行の必要性について痛感。海外旅行者に対する、滞在費の支払い、少額現金受け取り取りパスポート、財布盗難者救済に尽力する。

- ・マンション管理士（2010年～）としてマンション管理組合のコンサルタント
- ・民泊ウォッチャー（2015年～）民泊メディア、セミナーでの情報発信
- ・行政への提言（パブコメ）国土交通省、都内自治体
- ・国土交通省モデル事業（平成29年度）民泊適正化、マンション管理組合への民泊対応アドバイス……。で活躍しておられます。

概要：民泊新法が2018年6月15日に施行された背景の解説

日本の今と民泊の現状、ヤミ民泊の実態、民泊関連制度の動向、管理組合としての対応、違法民泊への対応策、マンションでの民泊、これからどうなる？民泊ビジネス、今後の展開、について詳細な解説がなされた。

民泊新法（住宅宿泊事業法）第1条

「この法律は、我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設ける等の措置を講ずることにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に適切に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする。」

1. 日本の今と民泊の現状、マンション管理組合での民泊への対応方針の現状

- ・民泊容認0.3% 未対応19.1% 総会理事会決議で禁止35.9% 規約で禁止44.6%
- ・海外からの旅行者が急増している。

2016年2403万人、2017年2869万人、2020年予測4000万人、2030年予測6000万人と確実な増加が予測される。

- ・受け入れ体制として、都市部のホテル不足、民泊としての使用は大半が違法である。
- ・居住者とのトラブル発生（騒音、ゴミ出し、マナー違反、不審者の宿泊、不安）がある。
- ・民泊では、様々な刑事事件が発生する環境にある。

- ・なぜ民泊で事件が起きるのか・・・？・誰でも簡単に宿泊できる、フロントでの対面がない、マンションの居住者の無関心、防犯カメラは共用部分の一部のみである。

2. ヤミ民泊の実態 鍵の受け渡しはパイプスペースの錠を壊しキーボックスを不法設置

3. 民泊関連制度の動向 良好な居住環境維持のためには、ヤミ民泊の摘発と排除が不可欠である。適正化のため、新法事業者への規制とヤミ民泊への規制が重要である。

住宅宿泊事業法で改善が期待される点として

- ・問題発生時に立ち入り調査権限がある。
- ・業務の方法・運営の改善を命じる。
- ・改善命令に違反で1年以内の業務停止命令、事業廃止命令と段階的に厳しい対応が可能になる。しかし、宿泊目的での使用による不安解消には民泊を禁止するしかない。

4. 管理組合としての対応

- ・禁止するのであれば規約に住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨を明記すること。
区分所有者は、その専有部分を宿泊料を受けて人を宿泊させる事業に使用してはならない。全てのタイプの民泊を明確に禁止し、民泊に伴い発生する行為も明確に禁止すること。
- ・規約で民泊を禁止していないと、民泊を排除できなくなる可能性が高い。したがって、民泊禁止規約への改定は必須要件である。

5. 違法民泊への対応策

- ・日常管理での監視担当を明確にする。
管理組合は規約・ルールを規程
管理会社は、巡回による不審者チェック
組合員（居住者）は不審者の通報
一体となった協力体制が重要である。
ヤミ民泊の特定に有効な情報提供として、住民の不審者目撃情報、管理室での出入りの記録、トラブル情報の提供、賃借人情報の提供。
- ・ヤミ民泊サイトの特定も有効である。諦めずに根気よく追跡すること。
- ・ヤミ民泊は仲介サイトの募集がSNS、掲示板、パケットツアー、ボランティア宿泊を利用し巧妙化、潜在化、悪質化の傾向が進んでいる。保健所、警察、違法民泊対策関係省庁連絡会議、自治体、管理組合の連携が必須である。
- ・観光庁観光産業課長通知（6月1日）において、住宅宿泊事業法施行を前に違法物件での予約は認めない、違法物件の予約は取り消すなどの対応するようを発信した。
大手仲介業者は、許認可等のない民泊予約をキャンセル及び新規予約受け入れを停止した。このニュースは印象に残った。

6. マンションでの民泊、これからどうなるか。今、気がかりなこととして。

- ① 違法民泊の継続と巧妙化。
- ② 仲介サイトの登録はどうなっているのか？
- ③ 180日規制と条例による上乗せ規制への批判。
- ④ 旅館業法緩和要請の動き。
 - ・法律施行後も問題が山積状態である。
 - ・旅館業法施行令の緩和で、マンションに旅館業法民泊参入の可能性あり、動向に注意が必要。
 - ・社会全体で違法民泊の根絶を目指す必要がある。

7. 民泊ビジネス、今後の展開

- ・民泊は確実に社会に浸透、定着していく。
- ・大手プロバイダーによるブランディング戦略も進行している。
- ・家主居住（同居）型の可能性も検討。

想定される事例として、

- ・ホームステイの受け入れ（国際交流）
- ・子供の巣立った老夫婦世帯（老後の生きがい）となる。

民泊を一括りにしない考え方。トラブルがない形態なら共存の可能性が生まれる。

- ・日々進化する民泊周辺ビジネス合法化の後押しで拡大している。

8. まとめ：民泊問題を考えるうえでのポイント

- ・規約を改正して終わりではない。
- ・住宅宿泊事業法だけの対応は不十分！
- ・日常管理で常に違法性を監視すること。
- ・自分のマンションは（資産価値）は自分で守る意識を持つこと！

【所 感】

2018年6月15日に住宅宿泊事業法が施行され、Airbnbが遵法精神を発揮し、無認可民泊の予約を一斉に取り消したニュースは、収益追求の事業者の決断として、センセーショナルであり、民泊問題について強い興味を持つ機会になりました。今回、飯田先生から最新の民泊情報を講義いただき、住宅宿泊事業についての現状と問題点、そして将来の見通しを学ぶことができました。

将来の民泊については、魅力的な古民家や宿坊の活用、家主居住（同居）型の可能性、ルールが守れるなら、民泊は最高の宿泊施設になりうる。と力強く話されたこと、先生の民泊に寄せる意気込みを受け取ることができ、心に響きました。私事として、子供が巣立って久しく、空き部屋をホームステイに活用することが視野に入ってきました。

ありがとうございました。

以上
報告者 第26期 岸 宣忠